

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0550178

מגרש 255 רח' ציקלג 2 קרית גת

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי קרית גת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להוסיף יחידת דיור אחת וזכויות בניה בגוש 2431 חלקה 23 ברח' ציקלג 2 קרית גת. התכנית מתאימה למדיניות מינהל התכנון. משום שהיא מגדילה את הצפיפות ומאפשרת ניצול טוב יותר של התשתיות הקיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגרש 255 רח' ציקלג 2 קרית גת

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 606-0550178

מספר התכנית

0.518 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי קרית גת
 קואורדינאטה X 176613
 קואורדינאטה Y 613304

1.5.2 תיאור מקום

רח' ציקלג מספר 2, קרית גת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית גת - חלק מתחום הרשות: קרית גת

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית גת		2	

שכונה אתרי המקרא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2431	מוסדר	חלק	23	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



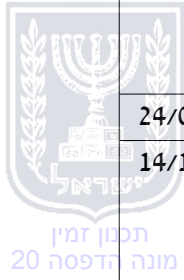
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/05/1988	2386	3561		כפיפות	15 /101 /02 /9
14/10/1984	79	3108	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 126/03/9 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	החלפה	126 /03 /9
16/11/1995	575	4352		כפיפות	5 /39 /32



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף אבו ג'בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו ג'בר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 44 11/06/2019	יוסף אבו ג'בר	11/06/2019		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 20 26/02/2019	טארק עומרי	26/02/2019		1: 100	מחייב	דרכים תנועה וחניה
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	12: 31 23/02/2019	יוסף אבו ג'בר	23/02/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אביבה סויד		קרית גת	קרית גת	(1)	2	08-6811750	08-6601253	yossi.sweed@gmail.com
	פרטי	יוסי סויד		קרית גת	קרית גת	(1)	2	08-6811750	08-6601253	yossi.sweed@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ההתקשרות עם היזם והעורך תהיה דרך כתובת המאיל, כתובת: רח' ציקלג 2 קרית גת.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסף אבו ג'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
	יועץ תחבורה	טארק עומרי	121192	י.ט הנדסה	נצרת	(2)		04-8244132	077-4703465	office.yteng@gmail.com
	מודד	לזר ראטובסקי	759	נתי מדידות	אשקלון	(3)	6	08-6724414	08-6724416	nati601@nati601.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: ת.ד. 8810, נצרת 16482.

(3) כתובת: רחוב אייר 6 אשקלון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת יח"ד בקומה א', תיקון קוי בניין לצורך בניית מדרגות קלות, תוספת זכויות בניה במגרש 255 רח' ציקלג 2 קרית גת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קוי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.

הגדלת זכויות בניה, עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 16.

תוספת יח"ד ללא תוספת אחוזי בניה עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 8.

שינוי בדבר עיצוב או בינוי על פי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

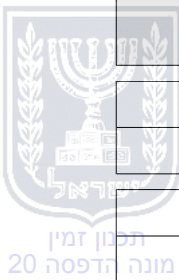
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	255	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	255

3.2 טבלת שטחים

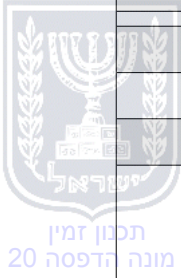
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	517.63	100
סה"כ	517.63	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	517.62	100
סה"כ	517.62	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים עד גובה 2 קומות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה בניית בית דו משפחתי על מגרשים בגודל 400 מ"ר לפחות. שטח ויעוד המגרשים: שטח בניה לרישוי וקווי בנין יהיו בהתאם לטבלה מס' 5. מבנה גגות ומרפסות לא מקורות: כל גג הבתים יהיו גגות רעפים, למעט בקטעי מרפסות גג בלתי מקורות. שיפוע הגג לא יקטן מ- 30 מהקו האופקי. פרטי מזחלות מי גשם, גמלון לרעפים וארגז רוח לפי נספח פרטי תכנון מנחים. גובה שיא שיפוע גג רעפים לא יעלה על 8.5 מ'. הגובה ימדד בציר הכביש המתוכנן מול מרכז הכניסה לרכב למגרש. פרטי תכנון למבנה גג רעפים בהתאם לנספחים מנחים. שטחי השירות יכללו שטח מזערי של ממ"ד אחד בלבד. במידה והממ"ד לא יבנה, או יבנה ויהרס קו הבניין ישוב להיות 3.0 מ'. המגרש מיועד ל- 2 יח"ד בלבד. מחסן: יבנה בקו בנין 0.00 צמוד לממ"ד המוצע. שטח עד 5 מ"ר. יבנה מבניה קלה. ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.
ב	עיצוב אדריכלי חומר הגמר יהיה אחד מהחומרים הבאים: טיח מותז, אבן או עץ, במקרה של גימור אבן נדרשים 20% מפני החזית הפונה לרחוב מעובדים בטיח מותז. כל חומר אחר טעון אישור מהנדסת העיר. שילוב של חומרי גמר נוספים יהיה מינימלי ויהיה טעון אישור מהנדס העיר או נציגו. חומר הגמר יצויינו על גבי החזיתות בבקשה להיתר. בקיר הרחוב יש לבנות קיר גדר מבטון מצופה בחלוקי נחל עד גובה 60 ס"מ לפחות, מדוד מפני המדרכה בתחתית הקיר. פני הקיר יהיו בקו ישר ורצוף. לא תותר התקנת צנרת גלויה מכל סוג שהוא על חזיתות המבנה ובכלל זה עבור ניקוז מי גשם.
ג	הנחיות מיוחדות במידה והממ"ד הנוסף לא יבנה, או יבנה ויהרס קו הבניין ישוב להיות 3.0 מ'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת			שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי							
(5)	(4)	(3)	(2)	2	8.5	2	2	50	59.65	309.5	(1) 17	292.5	519	255	מגורים א'	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שכלל שתהיה סתירה בין המופע בתקנון והתשריט, התשריט גובר.

חל איסור לעשות כל דיספוזיציה ואין לרשום את היחידה הנוספת כיחידת רישום עצמאית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח שירות ישמש רק לממ"ד, 12 מ"ר

מחסן: 5 מ"ר.

(2) יהיה 3.0 מ' קו בנין למדריגות החיצוניות מתייחס למדריגות קלה ויהיה 2.0 מ'.

(3) קו הבניין הצידי יהיה 3 מ' למעט קו הבניין של הממ"ד בלב יהיה 0. במידה והממ"ד לא יבנה, או יבנה והרס קו הבניין ישוב להיות 3.0 מ'..

(4) קו בנין צידי/אחורי יהיה 3.0 מ'. קו בנין למדריגות החיצוניות מתייחס למדרגות קלות ויהיה 2.0 מ'..

(5) כמסומן בתשריט..






תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים: בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 .</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת קיר גדר, החורג מגבולות המגרש, וסככה לפי המסומן בתשריט.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה: רישום מקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות ניהול ורישום מקרקעין בדבר שימושים ויעודים בדירה המצויה בקומה א'. חל איסור לעשות כל דיספוזיציה ואין לרשום את היחידה הנוספת כיחידת רישום עצמאית. הממ"ד שיבנה בקומת הקרקע ישמש כמיגון ליחידה בקומה א' וירשם כחלק מיחידת הדיור בקומה א'. לא יעשה בו כל שימוש עצמאי, או לטובת היחידה בקומת קרקע.</p> <p>תנאי להיתר הריסת הגדר ובניית גדר בגבול מגרש, והרסת הסככה המסומנת להריסה.</p> <p>תנאי להיתר: הפקדת ערבות בנקאית להבטחת ביצוע תנאי ההיתר. סכום הערבות יקבע על ידי מהנדס/ת הועדה המקומית.</p> <p>לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט בק"מ 1:100 שייכלול את תכנון פיתוח השטח, קיר בקו הרחוב, גידור ושערים, ציון גובה פני הקרקע סופיים, ניקוז, שתילה וגינון, מערכת השקיה, מיקום מיכלי גז והסתרתם, מתלי כביסה, מיקום אשפה, מיקום מיכל דלק וכיו"ב.</p> <p>כל מערכות התשתיות (מים, טלפון, חשמל, וכיו"ב) בתחום המגרש תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>בתחום שבילי הגישה למגרשים העורפיים (2.5 מ' רוחב) המשמשים לגישה ברכב וברגל למגרשים, תותר התקנת מערכות תשתית: לא תותר כל בניה בתחום שבילי הגישה.</p> <p>תנאי להיתר בניה: אישור הקמת הממ"ד בקומת הקרקע עבור היחידה הנמצאת בקומה א'.</p> <p>תנאי להיתר הפקדת ערבות בנקאית להבטחת ביצוע תנאי ההיתר. מקומות החניה בתחום המגרש לא יפחתו מ- 3 מקומות חניה סטנדרטיים.</p>	
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>	
	<p>החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה. מקומות החניה בתחום המגרש לא יפחתו מ- 3 מקומות חניה סטנדרטיים.</p>	
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים</p>	



6.3	חשמל
	<p>המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>----- מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל -----/-----/-----</p> <p>3.5 מ' -----/-----/----- 2 מ'----- 6 מ' -----/-----/----- 5 מ'----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 20 מ' -----/-----/----- 9.5 מ'----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' -----/-----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע) -----</p> <p>באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון שונים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חצבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>

6.4	תשתיות
	<p>מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים השייך לעיריית קרית גת ובהנחיתם. ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מטי"ש קרית גת. טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס העירייה ובאישור חבי' התקשורת.</p>

6.5	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

6.6	פיקוד העורף
	<p>פתרונות המיגון יהיו על פי הוראות פיקוד העורף התקיפות בעת הוצאת היתר בניה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	תוקף התכנית יפוג ככל שלא יוצא היתר בניה לפי תכנית זו, בתוך 3 שנים מיום אישורה.	תוקף לתכנית 3 שנים מיום אישורה

7.2 מימוש התכנית

3 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20